



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 797 164	2 025 325
Sum inntekter		1 797 164	2 025 325
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 577 422	2 303 496
Sum kostnader		1 645 882	2 371 956
Driftsresultat		151 282	-346 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 421	1 962
Sum finansinntekter		1 421	1 962
Annen finanskostnad		4 032	3 332
Sum finanskostnader		4 032	3 332
Netto finans		-2 611	-1 370
Resultat før skattekostnad		148 671	-348 001
Årsresultat		148 671	-348 001
Totalresultat		148 671	-348 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 671	-348 001
Sum overføringer og disponeringer		148 671	-348 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 740	148 740
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 063	7 636
Andre fordringer		28 087	27 375
Sum fordringer		45 150	35 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		45 150	35 011
SUM EIENDELER		193 890	183 751
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		151 000	151 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		151 000	151 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 148 427	4 148 427
Udekket tap		4 233 754	4 382 424
Sum opptjent egenkapital		-85 327	-233 998
Sum egenkapital		65 673	-82 998
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 169	39 590
Leverandørgjeld		105 770	215 871
Annen kortsiktig gjeld		18 278	11 288
Sum kortsiktig gjeld		128 217	266 749
Sum gjeld		128 217	266 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 890	183 751



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 336792

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2025



Organisasjonsnr: 930 536 245
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 797 164	2 025 325
Sum inntekter		1 797 164	2 025 325
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 577 422	2 303 496
Sum kostnader		1 645 882	2 371 956
Driftsresultat		151 282	-346 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 421	1 962
Sum finansinntekter		1 421	1 962
Annen finanskostnad		4 032	3 332
Sum finanskostnader		4 032	3 332
Netto finans		-2 611	-1 370
Resultat før skattekostnad		148 671	-348 001
Årsresultat		148 671	-348 001
Totalresultat		148 671	-348 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 671	-348 001
Sum overføringer og disponeringer		148 671	-348 001



Organisasjonsnr: 930 536 245
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 063	7 636
Andre fordringer		28 087	27 375
Sum fordringer		45 150	35 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		45 150	35 011
SUM EIENDELER		193 890	183 751
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		151 000	151 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		151 000	151 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 148 427	4 148 427
Udekket tap		4 233 754	4 382 424
Sum opptjent egenkapital		-85 327	-233 998
Sum egenkapital		65 673	-82 998



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 169	39 590
Leverandørgjeld	105 770	215 871
Annen kortsiktig gjeld	18 278	11 288
Sum kortsiktig gjeld	128 217	266 749
Sum gjeld	128 217	266 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	193 890	183 751



Organisasjonsnr: 930 536 245
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5891

OLE FLADAGERS GATE 10 AS



Velkommen til årsmøte i OLE FLADAGERS GATE 10 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2025 kl. 18:00, i Martin Grans leilighet i 3. etasje, oppgang B .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir servert boller og drikke!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Møter for fremtiden
8. Lufting av anlegget i kjeller
9. Sikkerhetstiltak i gården
10. Vedtekter
11. Stenging av søppeljaktene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i OLE FLADAGERS GATE 10 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 5891 Ole Fladagers Gate 10 AS Revisjonsberetning.pdf
3. oversikt vedlikeholdstiltak utdrag vedlegg sak 7 genfors 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000



Sak 7

Møter for fremtiden

Forslag fremmet av:

Mega Gaple Sideal Miogi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har flere i gården som er over 80 år i gården, mens de aller fleste er over 60 år. Derfor er det nærliggende for å spare penger for gården samt å påse at flest mulig stiller på viktige møter at alle møter avholdes via Zoom

Styrets innstilling

Styret mener generalforsamlingene normalt bør gjennomføres ved fysisk fremmøte. Det er både hyggelig for aksjonærene og det mest effektive, samtidig som det sikrer en forsvarlig behandling av sakene.

Forslag til vedtak

Fremtidige møter holdes via Zoom

Sak 8

Lufting av anlegget i kjeller

Forslag fremmet av:

Mega Gaple Sideal Miogi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har gått alt fra 1 dag til 3 uker med lavt trykk i kjeller. Dette er muligens skadelig for anlegget. Lufting bør gjennomføres av meg for å sikre rettidig og rask lufting. Dette basert på at jeg har utstyr i min bolig som varsler når trykk har sunket og basert på svake rutiner over lang tid

Styrets innstilling

Styret mener at det er upraktisk å overlate til en utpekt enkeltaksjonær å ivareta en enkeltdel av driften av varmeanlegget. Det er også uforenlig med hvordan styring og drift av gården er fastsatt. Drift og vedlikehold av anlegg er styrets ansvar.

Forslag til vedtak

Lufting gjennomføres av Mega Gaple Sideal Miogi



Sak 9

Sikkerhetstiltak i gården

Forslag fremmet av:

Mega Gaple Sideal Miogi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært altfor mange innbrudd og alt for mange innbrudd.

Styrets innstilling

Styret mener kameraovervåking er et inngripende tiltak som ikke er ønskelig i gården.

Forslag til vedtak

Kamera som tiltak

Sak 10

Vedtekter

Forslag fremmet av:

Mega Gaple Sideal Miogi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har blitt gjort klar over de reglene som må følges hva angår adgang til min leilighet (H0503) og alle arealer som tilhører den. Jeg foreslår at vedtektenes punkt 4.2.4 endres for resten av gården slik at samtykke alltid må innhentes innen et styre kan få adgang til leilighetene.

Styrets innstilling

Avsnitt 4) i vedtektenes pkt 4 lyder slik: «Aksjeeieren skal gi adgang til boligen og tilhørende arealer slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, utskifting eller oppgradering og nyinstallasjon. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.»

Styret mener dagens ordning fungerer bra og ikke bør endres.



Forslag til vedtak

Endring i vedtektenes punkt 4.2.4 for resten av gården slik styret må innhente samtykke innen de kan ta seg inn i leilighetene.

1. Styret må innhente samtykke innen de kan ta seg inn i leilighetene
2. Styret må varsle god tid i forveien
3. Må skje uten unødig ulempe for eierne

Sak 11

Stenging av søppeljaktene

Forslag fremmet av:

Christine Helene Marie Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dårlig hygiene og mangel på renhold i søppelrommene

Styrets innstilling

Styret mener det er en stor fordel å kunne bruke søppelsjaktene inntil nytt søppelsystem er på plass. Problemene med hygiene og renhold kan løses med forholdsvis enkle tiltak.

Forslag til vedtak 1

Vi ber om å stenge for godt søppelsjaktene i hver etasje i de to inngangene p.g.a. dårlig hygiene og mangel på renhold i søppelrommene

Mvh.

Rolf og Christine Pedersen

Forslag til vedtak 2

Søppelsjaktene brukes inntil nytt søppelsystem er på plass. Styret prioriterer gjennomføring av tiltak som ivaretar hygiene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Gran



- Mega Gapple Sideal Miogi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Borgen Knudsen
- Victoria Helen Trosdahl



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapet tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Harald Andreassen (2024-2026)

Styremedlem

Linda Ørbekk Nikolaisen (2024-2026)

Styremedlem

Martin Haakon Gran (2023-2025)

Varamedlem

Andreas Borgen Knudsen (2024-2025)

Varamedlem

Victoria Helen Trosdahl (2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ole-fladagers-gate-10@styrommet.no]. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ole Fladagers gate 10 AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.

Ole Fladagers gate 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536245, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/222

Ole Fladagers gate 10 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:



Styret har i perioden avholdt til sammen 8 styremøter ved fysisk fremmøte, dessuten behandlet saker ved telefonmøter eller epost.

Styret har vurdert gårdens økonomi, vedlikeholdsbehov og mulige planer for vedlikehold. Vedlikeholdsbehovet er stort, gården er gammel, snart 100 år. Til tross for en reell økning av felleskostnader på 10% fra juli 2024, er likviditetssituasjonen svært krevende fordi det oppstår kritisk behov for kostbare reparasjoner. Oppbygging av en likviditetsbuffer var så vidt kommet i gang da røropplegg i varmeanlegget måtte fikses til en stor kostnad. Gården har vært tvunget til å trekke på kassakreditten både i januar og februar i 2025.

Denne situasjonen er ikke tilfredsstillende, da det kan dukke opp kostbare og akutte vedlikeholds- eller reparasjonsutfordringer uten forvarsel. Det betyr risiko for ny ekstraordinær innkalling av engangsbeløp slik vi måtte i mars 2024. Styret vil anbefale at man så langt som mulig bør unngå ekstraordinære kapitalinnkallinger, for å gi mer forutsigbarhet for aksjonærene. Det bør derfor enda en gang vurderes en økning av felleskostnader som i fjor, det vil si reell økning på 10%.

Styret har ikke hatt mulighet til å starte gjennomføringen av planen for vedlikeholdstiltak. Oversikten som var vedlagt forrige årsrapport er fremdeles relevant og vedlegges.

Styret vil fortsette å vurdere tiltak som ivaretar de totale vedlikeholdsproblemene og økonomien på lengre sikt.

Varmelegget i gården er en kombinasjon av et jordvarmeanlegg og en el-kjele. Jordvarmen dekker grunnbehovet for oppvarming, men dersom denne ikke er tilstrekkelig, slår el-kjelen inn. Jo større andel av oppvarmingen som skjer via el-kjelen, desto høyere blir oppvarmingskostnadene. De gjentatte problemene med anlegget har ført til at en uforholdsmessig stor del av oppvarmingen har skjedd med strøm, noe som har økt utgiftene betydelig.

I 2024 har Lillestrøm Rør gjennomgått anlegget og deretter utført to nødvendige reparasjoner:

1. Utskifting av rør: Rustne rør fra fyrrømmet til brønnen i hagen er byttet ut med mer bestandige plastrør, da dette viste seg å være en av hovedårsakene til driftsproblemene.
2. Utskifting av ventil: En defekt ventil forårsaket ytterligere utfordringer. Det tok 6–8 uker å få levert en ny ventil fra Bosch, men denne er nå installert. Etter denne siste reparasjonen har anlegget vært stabilt.

Når varmelegget fungerer som det skal, gir det umiddelbare resultater. I desember 2024, da anlegget var i stabil drift, ble det registrert en reduksjon i strømutfgifter på 38 % sammenlignet med samme periode i 2023 – fra 44 670 kr til 27 111 kr. Utgifts-reduksjonen reflekterer reduksjon i forbruket, som gikk fra omkring 45.000 kWh til noe under 30.000 kWh. Selv om dette kun er en indikasjon, viser det en positiv utvikling og understreker betydningen av et velfungerende anlegg.

I tillegg har styret stått for en rekke mindre vedlikeholdsarbeider som er utført på dugnad av styret og andre beboere. Dette inkluderer feilretting på calling-anlegg, reparasjon av fellesdører og oppfølging av utearealer.

I tråd med etablert praksis har gården også finansiert utskifting av to soilrør i tilknytning til to leiligheter som har gjennomført oppussing. Arbeidet ble utført etter avtale og i henhold til gjeldende regler for slike tiltak.

Styret har også tatt initiativ til sosiale tiltak, inkludert dugnader og fellesarrangementer som sommerfest, juletretenning og gløgg. Det planlegges videre sosiale initiativ i samarbeid med nærliggende gårder.

En vesentlig del av styrets arbeid etter forrige generalforsamling har vært relatert til én aksjonærs etterlevelse av vedtekter og husordensregler. Styret har brukt mye tid til dialog med den det gjelder, håndtering av varsler fra nabogård og egen gård, samt flere epostvekslinger og telefonsamtaler med aksjonæren. For å sikre forsvarlig oppfølging av saken har styret sett seg nødt til å be om ekstra rådgivertjenester fra eiendomsforvalter Obos, og har også mottatt juridisk bistand fra Obos-advokatene.



Vaktmestertjenestene levert av vaktmesterselskapet 1HH har til tider vært mangelfulle. 1HH er blitt varslet om at vi vurderer å bytte leverandør. De har nå byttet ut vaktmester hos oss og varslet renholdsavdelingen om å bedre tjenestene. Det er videre avtalt å holde et vurderingsmøte med leverandøren i april.

Fremtidige planer:

· Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år), se vedlagte oversikt over vedlikeholdstiltak.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Aksjeselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser aksjeselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Er disponible midler negative, vil det være nødvendig å trekke på selskapets etablerte kassakreditt.

Borettslaget hadde ved 31. desember negative disponible midler.

Styret har benyttet kassakreditt-løsningen for å være likvide. Det er også innført en økning av felleskostnader.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.01.2025. Felleskostnadene var tidligere økt 13,9% fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OLE FLADAGERS GATE 10 AS
ORG.NR. 930 536 245, KUNDENR. 5891

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 797 164	1 882 728	1 365 000	1 656 000
Andre inntekter		0	142 597	7 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 797 164	2 025 325	1 372 000	1 656 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 222	-15 015	-9 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-53 542	-51 091	-54 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-61 944	-11 258	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-123 228	-913 036	-250 000	-250 000
Forsikringer		-120 989	-121 794	-134 000	-161 000
Kommunale avgifter	8	-358 398	-356 056	-254 500	-383 000
Energi/fyring	9	-541 743	-528 893	-337 000	-337 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 500	-104 511	-109 500	-114 000
Andre driftskostnader	10	-198 858	-201 843	-215 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 645 882	-2 371 956	-1 457 000	-1 634 000
DRIFTSRESULTAT		151 282	-346 631	-85 000	22 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 421	1 962	0	0
Finanskostnader	12	-4 032	-3 332	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 611	-1 370	0	0
ÅRSRESULTAT		148 671	-348 001	-85 000	22 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		148 671	0		
Udekket tap		0	-348 001		





OLE FLADAGERS GATE 10 AS
ORG.NR. 930 536 245, KUNDENR. 5891

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	13	148 740	148 740
SUM ANLEGGSMIDLER		148 740	148 740
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 063	7 636
Forskuddsbetalte kostnader		28 087	27 375
Driftskonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		45 150	35 011
SUM EIENDELER		193 890	183 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	151 000	151 000
Udekket tap	15	-85 327	-233 997
SUM EGENKAPITAL		65 673	-82 998
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 278	11 288
Leverandørgjeld		105 770	215 871
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000,-)		4 169	39 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 217	266 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 890	183 751
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Ole Fladagers Gate 10 AS

Harald Andreassen

Linda Ørbekk Nikolaisen

Martin Haakon Gran



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 345 710
Kapitalinnkalling	226 684
Regulering fellesutgiftkostnader og kabel TV	110 760
Eiendomsskatt	105 010
Bodleie	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 797 164

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 222.





**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 131
SUM KONSULENTHONORAR	-61 944

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 161
Drift/vedlikehold VVS	-36 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 918
Kostnader dugnader	-2 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 228

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 010
Vann- og avløpsavgift	-95 519
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-152 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-358 398

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-314 433
Varmesentralen	-227 310
SUM ENERGI / FYRING	-541 743

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 039
Vaktmestertjenester	-110 149
Renhold ved firmaer	-47 085
Snørydding	-22 161
Gressklipping	-4 748
Andre fremmede tjenester	-488
Andre kontorkostnader	-774
Bank- og kortgebyr	-2 766
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 858

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	731
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	690
SUM FINANSINNTEKTER	1 421



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 032
SUM FINANSKOSTNADER	-4 032

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilgang opprinnerlig	148 740	
		148 740
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		148 740

Tomt ble kjøpt i 1930
Gnr 215/Bnr. 222, Oslo

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr fordelt på 302 aksjer à kr 500.	151 000
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer	151 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OLE FLADAGERS GATE 10 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-23 20:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F3V0V-27XTB-EYWW-QQHOG-5N0XG-OEC37

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Beskrivelse av forventet vedlikehold	Straktiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Modernisering* 5- 10 år	Samlet Vedlikehold
Utbedring av forvordet vedlikehold	57,500				57,500
Restaurering av baddør, oppgang B	25,000				25,000
Merking av rør og stoppekraner/stengeventiler	10,000				10,000
Utbedre nedløpsrørene med tilstrekkelig utkast og tetting av skjøter.	10,000				10,000
Utskifting av rør mellom varmpumpe og energibrønn		200,000			200,000
Ombygging av hovedstoppekran		70,000			70,000
Utskifting av soilrør		50,000	50,000	200,000	300,000
El-kontroll		15,000			15,000
Ny søppelløsning		100,000			100,000
Utskifting av el-kjele			100,000		100,000
Bytte fellesdør i kjeller og loft			160,000		160,000
Male de fire trappeoppgangene, inkludert rekkverk			300,000		300,000
Sanere/fjerne gammel oljekjel og oljetanker			60,000		60,000
Bytte de manuelle kranene på radiatorene til termostventiler				120,000	120,000
Fjerne gassledninger i sokkelstasjen og i leilighetene				15,000	15,000
Rengjøre alle avtrekksventiler hvis systemet skal beholdes				50,000	50,000
Montere mekaniske vifter på tak samt avtrekksventiler på kjøkken og bad				250,000	250,000
Tekke om taket. Medtar omteking av 500 kvm.				600,000	600,000
Bytte takvinduene. Medtar 6 stk.				110,000	110,000
Totalt	102,500	435,000	670,000	1,345,000	2,552,500
Årlige vedlikeholdskostnader for selskapet	102,500	217,500	285,000	269,000	255,250

Vedlikeholdsutgifter som er beboernes eget ansvar	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år
Oppgradering til branndører i baktrapp		225,000	
Skrape og male vinduskarmer			100,000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 5891 Selskapsnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.